

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN
TANAH HAK MILIK UNTUK DISEWAKAN DI PASAR
KREMPYENG BLURU PERMAI SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Iftirosy Ridhaning

NIM. C92216163



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Iftirosy Ridhaning
NIM : C92216163
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/
Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan
Tanah Hak Milik Untuk Disewakan Di Pasar
Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 09 Maret 2020

Saya Yang Menyatakan,




Iftirosy Ridhaning
NIM. C92216163

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Iftirosy Ridhaning NIM. C92216163 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 09 Maret 2020

Pembimbing,



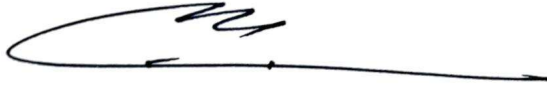
Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 195511181981031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Iftirosy Ridhaning NIM. C92216163 ini telah dipertahankan di depan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Jum'at, tanggal 20 Maret 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 195511181981031003

Penguji II,



Prof. Dr. H. Idri, M.Ag
NIP. 196701021992031001

Penguji III,



Ahmad Khubby Ali Rohmad, S.Ag.
MSI
NIP. 197809202009111009

Penguji IV,



Siti Tatmainul Oulub, M.S.I
NIP. 198912292015032007

Surabaya, 30 Maret 2020

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya



Dr. H Masruhan, M.Ag.
NIP.195904041988031003



KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Iftirosy Ridhaning

NIM : C92216163

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

E-mail : iftirosyridhaning@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis Disertasi ☐ Lain-lain ☐ (.....)

Yang berjudul:

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN TANAH HAK
MILIK UNTUK DISEWAKAN DI PASAR KREMPYENG BLURU
PERMAI SIDOARJO

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 30 Maret 2020

Penulis

Iftirosy Ridhaning

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Milik Untuk Disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo ini menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah, yang meliputi : bagaimana praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo ?, serta bagaimana analisis hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo ?

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data yang terkumpul di analisis menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu cara berfikir yang bertumpu pada konsep dan teori-teori kepemilikan dalam Islam, serta *ijarah* yang kemudian dikaitkan dengan fakta di lapangan tentang pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo.

Hasil penelitian menyimpulkan: pertama, pemanfaatan tanah hak milik yang dilakukan oleh sebagian orang untuk mendirikan bangunan stan yang kemudian disewakan kepada pedagang dengan membayar uang pendaftaran, uang kebersihan, serta uang keamanan. Kedua, menurut hukum Islam, praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempeyeng Bluru Permai Sidoarjo dikatakan *fasid* (rusak) karena Islam tidak diperbolehkan orang lain untuk mengambil manfaat dan suatu barang tanpa memperoleh izin dari pemilik, kecuali sesuai dengan bentuk muamalah yang diperbolehkan. Selain itu transaksi sewa-menyewa terdapat sebagian rukun dan syarat *ijarah* yang tidak terpenuhi.

Dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran kepada Kepala Desa untuk lebih tegas dalam pengawasan terhadap segala aset yang ada di Desa Bluru Kidul Sidoarjo. Kepada Puskopkar selaku pemilik aset untuk selalu mengontrol aset yang ada di Desa Bluru Kidul agar tidak terjadi perselisihan yang di kemudian hari. Sedangkan saran kepada pengelola pasar hendaknya ketika bermuamalah bersikap jujur seperti penjelasan terhadap objek yang diperjanjikan, serta mencari rezeki dengan cara yang benar. Serta kepada pedagang pasar seharusnya memahami dan mengerti terkait status tanah yang ditempati berdagang dan lebih bijak menanggapi sikap Kepala Desa ketika merelokasi pedagang dari pasar lama menuju pasar baru yang jelas struktur organisasi, dan tanah yang digunakan merupakan aset desa.

DAFTAR ISI

Halaman	
SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Kajian Pustaka	10
E. Tujuan Penelitian	14
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	14

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Susunan kehidupan masyarakat, dalam berbagai sektor termasuk perekonomian meliputi tanah, bumi, air, dan ruang angkasa merupakan karunia dari Allah SWT. Usaha untuk mencapai fungsi tanah, bumi, air, dan ruang angkasa harus sesuai dengan kepentingan rakyat dan negara. Agraria dalam arti sempit merupakan tanah, namun dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalam unsur tersebut. Pengertian tersebut menunjukkan arti tanah bukan dalam pengertian fisik melainkan pengertian yuridis yaitu hak.¹

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa pengertian tanah adalah sebagai berikut, “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.² Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas.

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, (Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP, 2012), 4.

² Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wewenang pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan macam hak atas tanah tersebut. Misal, dalam wewenang pada tanah hak milik untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai seseorang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakan segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah terjadi melalui tiga cara sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) dan (2) huruf a dan b UUPA, yaitu : Hak Milik atas tanah terjadi menurut hukum adat, Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah, dan Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.⁴

Aktivitas ekonomi manusia bergantung secara langsung pada tanah, Islam memandang tanah sebagai salah satu faktor produksi yang terpenting.⁵

Aktivitas *fiqh muamalah* erat berhubungan antara manusia satu dengan

⁵ Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam : Prinsip Dasar*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2012), 161.

Artinya : “Pada dasarnya semua akad dan muamalat hukumnya sah sehingga ada dalil yang membatalkan dan mengharamkannya”.⁶

Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk mengatur kegiatan muamalah sesuai dengan kemaslahatan mereka, dengan syarat tidak melanggar syara'.

Kegiatan bermuamalah sangat dekat dengan kehidupan sehari-hari, salah satu contoh adalah *ija'rah*. *Ija'rah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu yang ditandai dengan pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyah*) atas barang tersebut. Manfaat yang dimaksud adalah manfaat barang, tetapi fisik barang tetap utuh setelah dimanfaatkan.⁷

⁷ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan : Pustaka Sidogiri, 2008), 118.

Praktik pelaksanaan akad *ija'rah* terdapat di Bluru Permai Sidorajo pada pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Perumahan Bluru Permai. Permasalahan muncul ketika pihak Puskopkar melakukan pemasangan plakat hak milik tanah sesuai dengan sertifikat yang dimiliki. Puskopkar adalah Pusat Koperasi Karyawan Jawa Timur yang berada di bawah binaan Provinsi Jawa Timur. Puskopkar merupakan *developer* atau pengembang dari Perumahan Bluru Permai Sidoarjo, yang beralamatkan di Jl.

¹⁴ Suhrawardi K. Lubis, dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), 159.

Wisma Pagesangan Raya No. 103 Kota Surabaya.¹⁵ Latar belakang pemasangan plakat tersebut dikarenakan perubahan status menjadi lahan komersial, bahwa terdapat petak-petak lahan yang siap untuk dibangun. Alasan lain pemasangan plakat oleh Puskopkar adalah pasar krempyeng berubah menjadi semi permanen dan tidak tersedianya lahan parkir. Puskopkar mengatakan bahwa lahan yang ditempati pedagang bukan merupakan fasilitas umum.¹⁶ Puskopkar sebagai pemegang hak milik tanah memiliki hak mutlak untuk memanfaatkan tanah tersebut.

Al-Qur'an menjadi sumber rujukan mengenai kepemilikan mutlak, segala sesuatu di langit maupun di bumi adalah milik Allah, namun manusia diberikan hak memiliki tanah sebagai kepercayaan Allah. Penjelasan Al-Qur'an menunjukkan bahwa Islam mengakui kepemilikan secara swasta atau individual. Tanah diperlukan oleh manusia baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencari nafkah dengan cara memanfaatkan tanah tersebut. Oleh karena itu, Al-Qur'an memberikan hak pemilikan rumah kepada individu. Al-Qur'an menyatakan dalam Surat An-Nur (24) : 27

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ۚ
ذَلِكَم خَيْرٌ لَّكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu memasuki rumah yang bukan rumahmu sebelum meminta izin dan memberi salam kepada penghuninya. Yang demikian itu lebih baik bagimu, agar kau selalu ingat.”¹⁷

¹⁵ Kementerian Koperasi Dan UKM Republik Indonesia, “Nomor Induk Koperasi”, <http://nik.depkop.go.id/Detail.aspx?KoperasiId=3578020010015>, diakses pada 22 Maret 2020.

¹⁶ Tri Prastiyono, *Wawancara*, Kantor Balai Desa Bluru Kidul, 01 Desember 2019

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al Qur'an Tajwid dan...*, 352.

¹⁸ Kasianto, *Wawancara*, Pasar Krempyeng Bluru Permai, 01 Desember 2019

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai dasar yang menjadi pertimbangan pelaksanaan praktik tersebut. Adapun pokok masalah yang akan dibahas adalah “Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Milik Untuk Disewakan Di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo”.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan terdapat beberapa hal yang bisa diteliti, antara lain :

- ¹⁹ Tri Prastyono, *Wawancara*, Kantor Balai Desa Bluru Kidul, 01 Desember 2019

- ²⁰ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta : Ar-Ruzz Media, 2014), 162.

[illegible]

2. Skripsi dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya : Studi Kasus di Bantaran Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang”, ditulis oleh Fahril Khalimi Adna menjelaskan tentang penggunaan lahan untuk pembuatan batu bata di bantaran Sungai Babon merupakan lahan yang diawasi oleh Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Jawa Tengah dan surat pengizinan turun dari dinas PSDA Jragung Tuntang. Hasil dari penelitian ini adalah sebagai berikut, lahan yang disewa tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif lebih mahal. Barang sewaan yang ada ditangan penyewa selama akad sewanya tidak batal, penyewa boleh menyewakan barang sewaan tersebut kepada orang lain. Jika orang yang menyewakan tersebut ingin mengalihkan kepada penyewa yang lain tanpa persetujuan yang pertama, padahal masa sewanya belum habis adalah tidak boleh. Pihak yang menyewakan tidak menjelaskan bahwa lahan tersebut merupakan lahan irigasi yang dikelola oleh Balai Pengolahan Sumber Daya Air Jragung Tuntang.²²
3. Skripsi dengan judul, “Legalitas Sewa-Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep Ijarah ‘Ala Al-Manfa’ah”, ditulis oleh Zia

Bersertifikat Ijo antara Pemkot Surabaya dengan Warga Surabaya” (Surabaya: Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014).

²² Fahril Khalimi Adna, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya : Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang”, (Semarang: Skripsi Walisongo Semarang, 2017).

Hasil penelitian skripsi diatas memiliki persamaan dan perbedaan dengan judul penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan dengan tiga skripsi diatas adalah persamaan objek yang diteliti yaitu tanah yang dimanfaatkan oleh bukan pemilik tanah, serta ada biaya atau uang retribusi yang harus dikeluarkan oleh para pihak pada penelitian tersebut. Perbedaan antara ketiga skripsi diatas dengan skripsi yang akan diteliti oleh penulis adalah pertama, membahas tentang program “pemutihan” tanah oleh Pemkot Surabaya dan mengambil

sby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan penelusuran tersebut, maka setidaknya dapat diketahui bahwa judul yang akan dikaji oleh penulis memiliki pokok permasalahan yang berbeda dari segi masalah, serta tempat penelitian yang berbeda. Oleh karena itu, penulis meneliti tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Milik Untuk Disewakan di Pasar Krempeyeng Bluru Permai Sidoarjo.

Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan yang hendak

Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan yang hendak

- Penelitian
- Penelitian ini memiliki tujuan yang hendak

Hasil Penelitian

1. Secara teoritis, diharapkan mampu menambah dan memperluas wawasan serta ilmu pengetahuan terkait *ija'rah* pada tanah hak milik yang dimanfaatkan oleh sekelompok warga untuk melakukan aktivitas perdagangan di Bluru Permai Sidoarjo. Sehingga, dapat dijadikan sebagai sumber pengetahuan tentang pemanfaatan tanah dalam hukum Islam.
2. Secara praktis, yaitu bahwa penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai acuan dan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya terutama mengenai pemahaman tentang praktik *ija'rah* pada tanah hak milik yang dimanfaatkan oleh sekelompok warga yang bukan merupakan pemilik tanah.

Definisi operasional merupakan hal yang penting dalam suatu penelitian guna menghindari kesalahpahaman pembaca dalam memahami beberapa istilah yang ada pada penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Milik Untuk Disewakan Di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo”, diantaranya :

- [illegible]

oleh Allah SWT dalam hal akidah dan amaliyah untuk umatNya bersumber dari Al-Qur'an, hadis, serta hasil ijtihad para ulama yang berkaitan dengan *ijarah*.

2. Pemanfaatan Tanah Hak Milik adalah pemanfaatan tanah hak milik yang digunakan oleh sekelompok orang untuk dimanfaatkan menjadi pasar krempyeng di Bluru Permai Sidoarjo.
3. Pasar Krempyeng adalah suatu tempat bertemu penjual dan pembeli yang melakukan kegiatan ekonomi yakni transaksi jual beli. Pasar krempyeng merupakan istilah yang digunakan masyarakat pada umumnya karena kondisi barang-barang yang diperjualbelikan habis dalam satu waktu, terdapat tiga macam pedagang di pasar krempyeng Bluru Permai Sidoarjo yaitu pedagang yang menggunakan lapak, pedagang yang menggunakan stan, dan pedagang warung yang berjualan di malam hari.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif yaitu memperoleh dan memaparkan keadaan serta fenomena yang objek dasarnya ada dilapangan. Hal tersebut bertujuan untuk memperjelas pemahaman terhadap objek serta mempermudah analisis yang dipaparkan dalam bentuk deskriptif.²⁴ Adapun penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif

²⁴ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif...*, 181.

7) Abdul Basith Junaidy, *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam*.

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian, data penelitian tersebut dapat diamati oleh peneliti. Data yang dihimpun melalui pengamatan peneliti melalui penggunaan panca indera. Dalam hal ini peneliti mengamati bagaimana praktik pemanfaatan tanah hak milik yang dimanfaatkan oleh sekelompok warga untuk pasar krempyeng di Bluru Permai Sidoarjo.

b. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan memperoleh keterangan yang bertujuan untuk sebuah penelitian dengan cara tanya jawab antara pewawancara dengan responden, serta menggunakan atau tidak pedoman wawancara. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan data dengan cara wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu Kepala Desa, pedagang pasar krempyeng, serta pengelola pasar krempyeng.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan kegiatan mengumpulkan data atau informasi yang didapatkan dari dokumen tertulis. Sebagian besar data yang tersedia adalah berbentuk surat-surat, catatan harian, laporan, dan

lain sebagainya.²⁶ Data yang bersumber dari dokumen, diperoleh dari arsip, laporan, maupun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan data pemanfaatan tanah hak milik di Bluru Permai Sidoarjo.

7. Teknik Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari kegiatan pengumpulan data, tahap selanjutnya adalah mengolah data yang telah dikumpulkan sehingga menghasilkan informasi yang mempunyai makna yang masuk akal dan mudah dimengerti. Tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. *Editing* merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti setelah selesai mengumpulkan data dari lapangan, termasuk memeriksa kembali instrumen penelitian (kuesioner survey) yang sudah terisi.²⁷
- b. *Organizing* adalah mengatur dan menyusun data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga data yang diperoleh dalam kerangka uraian menghasilkan bahan untuk menyusun skripsi ini, serta mampu mengelompokkan data yang diperoleh.²⁸
- c. *Analizing* merupakan analisis lanjutan terhadap hasil dari *editing* dan *organizing* data yang diperoleh dari sumber penelitian sehingga memungkinkan penggunaan teori dan dalil-dalil lainnya, sehingga dapat memperoleh kesimpulan dari kasus yang diteliti.²⁹

²⁶ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2013), 153.

²⁷ Abuzar Asra, dkk, *Metode Penelitian Survey*, (Bogor : IN MEDIA, 2014), 170.

²⁸ Chalid Narbuko, dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Bumi Aksara, 1997), 154.

²⁹ Ibid., 195.

Pada penelitian tentang Analisis Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Hak Milik Untuk Disewakan Di Pasar Krempeyeng Bluru Sidoarjo, dipaparkan sistematika pembahasan yang bertujuan untuk memudahkan penulisan dan pemahaman yang terdiri dari lima bab. Dalam penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, di tiap-tiap bab terbagi lagi menjadi sub bab sehingga pembaca dapat memahami dengan mudah. Adapun sistematika pembahasan secara rinci adalah sebagai berikut :

Bab Kedua merupakan landasan teori yang memuat tentang konsep kepemilikan dan *al-ija'rah* dalam hukum Islam. Bab ini menjelaskan tentang pengertian hak milik, sebab-sebab kepemilikan, macam-macam kepemilikan, pengertian *ija'rah*, dasar hukum *ija'rah*, rukun dan syarat *ija'rah*, macam-macam *ija'rah*, dan berakhirnya *ija'rah*.

[illegible]

pemanfaatan tanah hak milik di Bluru Permai Sidoarjo, serta adanya uang retribusi yang ditentukan oleh pihak yang memanfaatkan.

Bab Keempat merupakan analisis masalah yang diangkat oleh penulis dalam skripsi. Pada bab ini mengemukakan hasil penelitian penulis yaitu analisis praktik pemanfaatan tanah hak milik yang digunakan untuk pasar krempyeng oleh pedagang di Bluru Permai Sidoarjo, dan analisis hukum Islam terhadap praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di pasar krempyeng Bluru Permai Sidoarjo.

Bab kelima merupakan bab akhir yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian penulis yang mana menjawab rumusan masalah, serta saran-saran yang sebaiknya dilakukan oleh pihak pengguna tanah hak milik dan pemilik tanah yang akan disampaikan untuk pembaca.

LANDASAN TEORI TENTANG KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM DAN *IJARAH*

Kepemilikan dalam pandangan Islam yaitu kepemilikan hanya pada Allah, sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. An-Nur (24) : 33

Artinya : “Dan orang-orang yang tidak mampu kawin hendaklah menjaga kesucian (diri)nya, sehingga Allah memampukan mereka dengan karunia-Nya. Dan budak-budak yang kamu miliki yang menginginkan perjanjian, hendaklah kamu buat perjanjian dengan mereka, jika kamu mengetahui ada kebaikan pada mereka, dan berikanlah kepada mereka sebagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu. Dan janganlah kamu paksa budak-budak wanitamu untuk melakukan pelacuran, sedang mereka sendiri menginginkan kesucian, karena kamu hendak mencari keuntungan duniawi. Dan barangsiapa yang memaksa mereka, maka sesungguhnya Allah adalah ‘Maha Pengampun lagi Maha Penyayang (kepada mereka) sesudah mereka dipaksa (itu)’.”³

³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan dan Terjemah*, (Bandung : CV Penerbit Diponegoro, 2010), 354.

Semua harta merupakan kepunyaan Allah SWT, dan tangan manusia adalah tangan untuk jadi khalifah yang mempergunakan dan mengatur harta tersebut. Hak manusia menjadi khalifah Allah dalam harta disimpulkan dari pengertian hak khalifah secara umum yang diperuntukkan bagi manusia, sesuai dengan firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2) : 30 sebagai berikut :

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۖ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ ۚ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۚ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ

Artinya : “Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat, ‘Sesungguhnya aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi’, mereka berkata : ‘Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal Kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan

[illegible]

Serta, dalam QS. Al-Hadi>d (57) : 7 sebagai berikut :

Artinya : “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman diantara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.”⁶

Berdasarkan dua ayat tersebut, menurut Al-Assal dan Fathi Ahmad Abdul Karim menyatakan bahwa kedudukan seorang manusia sebagai khalifah Allah dalam harta pada hakikatnya menunjukkan bahwa manusia adalah wakil dan petugas yang bekerja kepada Allah, serta demi kebaikan seluruh umat manusia. Kewajiban seorang manusia sebagai khalifah untuk merasa terikat dengan perintah ajaran Allah tentang harta. Hal tersebutlah yang menjadi landasan syariah dari ikatan wajib atas hak milik. Hak milik individu yang dipegang oleh manusia bukanlah pemilik mutlak, namun sekedar hak khalifah dari Allah yang terikat dengan perintah dan larangan-Nya.⁷

3. Pembagian Harta ($Ma > l$) Dikaitkan dengan Kepemilikan

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan...*, 6.

⁶ Ibid., 538.

⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah...*, 62.

- a. Harta yang tidak boleh dimiliki dan diupayakan untuk dimiliki. Contoh, tanah dan bangunan yang khusus diperuntukkan bagi kepentingan umum, seperti jalan, aset pemerintah, perpustakaan umum, dan lain sebagainya. Harta milik umum yang tidak boleh dimiliki atau diupayakan untuk dimiliki oleh perseorangan;
- b. Harta yang tidak boleh dimiliki kecuali ada sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara'. Contoh, tanah wakaf, harta milik *bait al-ma'na*. Dalam hal wakaf, sebagian barang tidak boleh dimiliki, kecuali apabila pengadilan memandang perlu melepaskan wakaf tersebut atau menukarnya. Sedangkan, harta milik *bait al-ma'na* atau kas negara seseorang tidak boleh memiliki sedikit pun harta tersebut, kecuali apabila pemerintah memandang bahwa ia perlu diberi, seperti pegawai negeri yang menerima gaji dari *bait al-ma'na* (kas negara);
- c. Harta yang boleh dimiliki serta diupayakan untuk dimiliki selamanya adalah selain yang telah disebutkan pada poin a dan b.

[illegible]

Hak milik dalam Islam terbagi menjadi dua bagian yaitu hak milik yang sempurna (*Al-Milk At-Ta>m*), dan hak milik yang tidak sempurna (*Al-Milk An-Na>gis*). Penjelasan dari kedua pembagian hak milik tersebut, antara lain :

Kepemilikan sempurna merupakan kepemilikan atas sesuatu secara keseluruhan, zat (benda) maupun manfaat (penggunaannya). Pemilik memiliki semua hak-hak yang diakui hukum terhadap sesuatu tersebut. Karakteristik terpenting bahwa itu merupakan kepemilikan mutlak, permanen yang tidak terbatas oleh masa tertentu selama sesuatu yang dimiliki masih ada, dan tidak bisa digugurkan (yang berarti menjadikan sesuatu tersebut tanpa pemilik). Apabila ada seseorang mengghasab (menyerobot) suatu barang milik orang lain, lalu pemilik mengatakan “Aku menggugurkan kepemilikanku”, maka kepemilikan tidak bisa gugur dan barang tetap menjadi milik dari si pemilik. Kepemilikan hanya bisa dilakukan dengan memindahkan

[illegible]

Seseorang yang memiliki kepemilikan secara sempurna terhadap sesuatu diberi kewenangan yang utuh untuk kebebasan menggunakan, mengembangkan, menginvestasikan, dan melakukan pentasharrufan terhadap sesuatu yang dimiliki. Seseorang yang memiliki kepemilikan boleh menjual, menghibahkan, mewakafkan, ataupun mewasiatkan, sebagaimana pula pemilik boleh meminjamkan dan menyewakan. Hal tersebut terjadi, karena pemilik memiliki sesuatu hal itu secara keseluruhan yaitu benda dan manfaat.

Hak milik yang tidak sempurna atau *al-milk an-naqish* adalah hak milik yang dimiliki oleh seseorang tetapi hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaat atau memiliki manfaat tanpa memiliki zatnya. Milik *Na>qis* adalah penguasaan terhadap zat barang (benda) atau yang disebut milik *raqabah*, sedangkan milik *na>qis* yang berupa penguasaan terhadap kegunaan saja disebut dengan milik manfaat atau hak guna pakai yang diperoleh dengan cara *i'a>rah*, *wakaf*, dan wasiat.¹⁰

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), 40.

Menurut Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, kepemilikan terbagi menjadi tiga bagian, antara lain :

- Kepemilikan Individu (*private proverty / milkiyah fardhiyah*)

[illegible]

b. Kepemilikan Umum (*collective property* / *milkiyah ‘ammah*)

c. Kepemilikan Negara (*state property / milkiyah daulah*)

[illegible]

6. Sebab – Sebab Kepemilikan

a. *Ikaraj al Mubahat*, untuk suatu harta yang bersifat mubah (belum dimiliki oleh seseorang).

- 1) Orang lain belum meng-*ikhraz*-kan benda mubahat tersebut;
- 2) Adanya niat (maksud) memiliki. Seseorang yang tidak berniat memperoleh harta mubahat, hal tersebut tidak termasuk *ikhraz*.¹³

¹² Mardani, *Hukum Bisnis...*, 119-120.
¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 38.

¹⁴ Ibid., 39-40.

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ

بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “Definisi akad *ija'rah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.”

d. Ulama Hanabilah :

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

Artinya : “*Ija'rah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal dan kara' dan semacamnya.”¹⁷

Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, pengertian *ijarah* adalah suatu akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.¹⁸

Definisi *ija>rah* yang telah dikemukakan oleh para ulama dan pendapat yang lain, pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip dalam mengartikan *ija>rah*. Beberapa pengertian yang telah dikemukakan dapat ditarik kesimpulan mengenai pengertian *ija>rah*, yaitu suatu jenis perikatan atau perjanjian yang memiliki tujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan membayar upah sesuai perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak.¹⁹

2. Dasar Hukum *Ijtihad*

¹⁷ Ibid., 317.

¹⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2012), 247.

¹⁹ Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2014), 128.

a. Dasar hukum *ija'rah* dalam Al-Qur'an :

وَالْوَالِدَتِ يُرْضَعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْفِقَ ۖ وَالْوَالِدَةُ الْمَوْلُودَ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۖ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۖ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَأَلْتُم مَّا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

²⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...*, 318.

QS. At-Talaq (65) : 6

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuan dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalan di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”²²

قَالَتْ اخْذِيهِمَا يَابْتَ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

b. Dasar hukum *ija'rah* dalam Hadis :

²³ Ibid., 388.

3. Rukun dan Syarat *Ija'rah*

Syarat *ija'rah* terdiri dari empat jenis persyaratan, antara lain : a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*); b. Syarat *nafadh* (berlangsungnya

³⁰ Panji Adam, *Fiqh Muamalah Maliyah...*, 205.

akad); c. Syarat sahnya akad; dan d. Syarat mengikatnya akad (syarat *luzum*).

a. Syarat Terjadinya Akad (Syarat *In'iqad*)

Syarat terjadinya akad atau yang disebut dengan syarat *in'iqad* berkaitan dengan 'a>*qid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan 'a>*qid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Berdasarkan dengan syarat tersebut artinya akad *ija>rah* tidak sah apabila si pelaku (*mu'jir* dan *musta'jir*) sedang gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* adalah syarat dari sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat untuk kelangsungan akad (*nafadh*). Hal tersebut menjadi dasar apabila seorang anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya sebagai seorang pekerja) atau barang yang ia miliki, maka hukum akadnya sah tetapi untuk kelangsungan akad menunggu izin dari wali.

b. Syarat Kelangsungan Akad (*Nafadh*)

Syarat kelangsungan (*nafadh*) akad *ija'rah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Berdasarkan syarat ini apabila si pelaku (*'a'qid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah) atas suatu hal, seperti akad yang telah dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan. Menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya adalah *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan dari pemilik barang. Namun, menurut

Syafi'iyah dan Hanabilah hukum dari akad *ija>rah* tersebut batal seperti halnya yang terjadi pada jual beli.³¹

c. Syarat Sah *Ija'rah*

Pada syarat sah *ija'rah* harus terpenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan '*a'qid* (pelaku), *ma'qud* '*alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*), dan akad itu sendiri. Syarat tersebut antara lain :

1) Dua orang yang berakad (*mu'jir* dan *musta'jir*), disyaratkan :

Mu'jir dan *musta'jir* harus berakal dan *mumayyiz*, dalam hal ini tidak disyaratkan baligh yang berarti para pihak melakukan akad *ija'rah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan. Akad *ija'rah* dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak yang disebut '*an'tara'din*, tidak dibenarkan melakukan upah-mengupah atau sewa-menyewa dengan paksaan diantara salah satu pihak.³²

Dasar dari penjelasan diatas adalah firman Allah dalam QS. An-Nisa>' (4) : 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْتَرَضِ مِنْكُمْ ۖ فَلْيَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۖ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...*, 321-322.

³² Panji Adam, *Fiqh Muamalah Maliyah...*, 205.

2) Sesuatu yang diakadkan (*ma'qu>d 'alaih*), disyaratkan :

- ³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan...*, 83.

[illegible]

- a) Upah berupa benda yang diketahui
Syarat *ma'ul mutaqawwin* yang di
merupakan harga atas manfaat, sar
dalam kegiatan jual beli;

tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.³⁵

1) *Ija>rah* yang bersifat pribadi, contoh gaji seorang pembantu rumah tangga;

b. *Ija>rah bil manfaat*, merupakan sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Contoh *ija>rah* yang bersifat manfaat sebagai berikut :

- Apabila manfaat penyewaan suatu barang merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara' untuk digunakan, para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek untuk sewa-menyewa.³⁷

[illegible]

a. Sewa-Menyewa Tanah

Pada suatu perjanjian persewaan tanah hendaklah menyebutkan dengan jelas tujuan persewaan tanah tersebut. Apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal, atau mendirikan bangunan lain yang dikehendaki oleh penyewa. Apabila tidak terdapat kejelasan terhadap penggunaan tanah dalam suatu perjanjian akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak. Syarat *ija>rah* harus terpenuhi, jika salah satu tidak terpenuhi maka sewa-menyewa dianggap rusak. Hal tersebut dikarenakan kegunaan tanah yang beragam.³⁸

Binatang adalah salah satu yang dapat digunakan menjadi objek sewa-menyewa, sama halnya dengan persewaan tanah yang harus dijelaskan tujuannya, pada hewan juga harus disebutkan dengan jelas

[illegible]

Persewaan hewan tidak luput dari resiko, antara lain terjadi kecelakaan ataupun hewan sewaan mati. Apabila hewan sewaan sejak awal mempunyai cacat kemudian mati, ketika dalam tanggungan penyewa maka persewaan dikatakan batal. Namun, apabila binatang tidak cacat kemudian terjadi kecelakaan dan mati saat berada dalam tanggungan penyewa, maka itu tidak batal dan penyewa wajib mengganti.

Toko merupakan tempat seseorang melakukan usaha dengan cara berdagang. Islam memberikan kemudahan dengan memperbolehkan persewaan toko atau rumah untuk dijadikan tempat usaha ataupun untuk ditinggali. Menurut ulama Hanafiyah, penyewa memiliki kebebasan untuk melakukan segala sesuatu yang dikehendaki namun harus sesuai dengan batas yang wajar. Apabila terjadi kerusakan pada bangunan yang disewa pada rumah atau toko, maka penyewa wajib mengganti.⁴⁰

id., 66.

id., 66.

⁴⁰ Ibid., 66.

Jumhur Ulama mengatakan bahwa akad *ija'rah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan. Perbedaan pendapat ini dapat dilihat dalam kasus apabila salah satu pihak meninggal dunia. Menurut Ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ija'rah* batal dikarenakan manfaat tidak boleh untuk diwariskan. Jumhur Ulama mengemukakan, bahwa manfaat boleh untuk diwariskan karena termasuk harta (*al-Ma'lu*). Maka dari itu, apabila salah satu pihak yang berakad meninggal dunia tidak membatalkan akad *ija'rah*.⁴¹

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan, yaitu pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa ada kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, hal ini terjadi apabila objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan perjanjian;

[illegible]

- sesuatu yang telah diakadkan sesuai dengan masa yang ditentukan dan selesainya pekerjaan; dan
- e. Menurut Hanafi adanya uzur, yaitu salah satu pihak yang boleh membatalkan akad *ijarah* jika terjadi kejadian diluar diri. Seperti terbakarnya gedung, barang dagangan yang dicuri, kehilangan modal, dan lain sebagainya.⁴²

sesuatu yang telah diakadkan sesuai dengan masa yang ditentukan dan selesainya pekerjaan; dan

e. Menurut Hanafi adanya uzur, yaitu salah satu pihak yang boleh membatalkan akad *ijarah* jika terjadi kejadian diluar diri. Seperti terbakarnya gedung, barang dagangan yang dicuri, kehilangan modal, dan lain sebagainya.⁴²

BAB III

A. Gambaran Umum Bluru Permai

Penulis akan memaparkan profil Desa Bluru Kidul yang berada di sepanjang Jl. Desa Balai Desa No. 1 Dusun Bluru Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dengan kode pos 61233. Desa Bluru Kidul Sidoarjo merupakan salah satu desa di Sidoarjo yang terletak kurang lebih 1,5 KM dari Ibu Kota Kabupaten.

Desa Bluru Kidul secara geografis, memiliki ketinggian 3m dari permukaan laut, curah hujan rendah, keadaan topografi (dataran rendah).¹ Desa Bluru Kidul dilalui oleh dua aliran sungai yaitu sungai Karanggayam dan sungai Bluru. Sungai Karanggayam merupakan sungai perbatasan antara Perumahan Bluru Permai dengan Perumahan Bumi Citra Fajar. Sedangkan sungai Bluru merupakan sungai yang menjadi salah satu tempat kegiatan penduduk Desa Bluru Kidul yang memiliki mata pencaharian sebagai nelayan. Berikut merupakan gambaran umum Desa Bluru Kidul :

1. Luas dan Batas Wilayah

Desa Bluru Kidul Sidoarjo memiliki luas 260.817 Ha, dengan batas wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Kemiri;

¹ Buku Profil Desa Bluru Kidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 2018

- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Rangkah Kidul dan Kelurahan Pucang Anom;
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Sidoklumpuk dan Kelurahan Pucang;
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Rangkah Kidul.²

2. Demografi

Mayoritas penduduk Desa Bluru Kidul bermata pencaharian sebagai karyawan swasta. Jumlah penduduk Desa Bluru Kidul tercatat sebanyak 19.408, dengan total kepala keluarga 7564. Berikut merupakan tabulasi penduduk Desa Bluru Kidul :

Tabel 3.1

Jumlah Kepala Keluarga

Desa Bluru Kidul Sidoarjo

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki – Laki	9395
2.	Perempuan	10013
3.	Kepala Keluarga	7564

Sumber : Monografi Desa Bluru Kidul

Penduduk asli Desa Bluru Kidul sebagian besar bertempat tinggal di sepanjang sungai Bluru, sedangkan masyarakat atau warga yang bertempat tinggal di Perumahan Bluru Permai merupakan masyarakat pendatang asal Surabaya, Kalimantan, Tuban, Bali, dan lain sebagainya.

² Buku Profil Desa Bluru Kidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 2018



Pasar krempyeng yang terdapat di pintu masuk Perumahan Bluru Permai bukan merupakan satu-satunya pasar yang terletak di Desa Bluru Kidul, pasar tersebut disebut masyarakat sekitar dengan sebutan pasar lama. Sedangkan, pasar lain yang disebut masyarakat sebagai pasar baru terletak di Jalan Balai Desa persis di samping Kantor Balai Desa Bluru Kidul. Letak dari pasar krempyeng yang cukup strategis memungkinkan para pembeli tidak hanya berasal dari masyarakat Desa Bluru Kidul saja, masyarakat dari Desa Kemiri, Rangkah Kidul, Perumahan Permata Gading, ataupun Perumahan Pondok Buana.

Pasar Krempeyeng Bluru Permai memiliki beberapa jenis pedagang, yaitu pedagang pengguna lapak yang berbaur antara satu pedagang dengan pedagang lainnya, pedagang pengguna stan, dan pedagang yang berjualan pada malam hari. Pedagang di Pasar Krempeyeng Bluru Permai bervariasi mulai dari sembako, ikan segar, makanan siap santap, baju, namun didominasi dengan pedagang sayuran segar. Pada sore hari pedagang juga melakukan transaksi jual beli, seperti warung yang menjual kebutuhan sehari-hari, pedagang sayur, serta warung makan.

Pasar Krempyeng yang disebut masyarakat sekitar sebagai pasar lama di fasilitasi kamar mandi namun menurut pedagang kamar mandi yang disediakan

[illegible]

Penulis akan memaparkan profil responden selama proses penelitian lapangan berlangsung, sebelum mendeskripsikan praktik dan pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo. Berikut adalah nama-nama responden :

Daftar Nama Responden

[illegible]



Kepala Desa terpilih saat ini, Tri Prastiyono menyadari bahwa tanah yang digunakan pedagang untuk berjualan bukan merupakan tanah desa ataupun tanah perorangan. Puskopkar sebagai pemilik telah mengantongi sertifikat atas tanah tersebut. Hal tersebut yang menjadi latar belakang Kepala Desa Bluru Kidul untuk kemudian menyediakan pasar permanen yang akan digunakan

[illegible]

Pedagang pasar yang tidak menyambut baik kebijakan tersebut memilih untuk tetap berjualan di Pasar Krempyeng Bluru Permai. Pasar Krempyeng tetap beroperasi hingga saat ini. Jam operasi mulai pukul 06.00 – 10.00 WIB, dan buka mulai hari Senin hingga Minggu. Menurut pemaparan pedagang sayur yang tetap berjualan di pasar lama, menjelaskan alasan tidak ada keinginan untuk relokasi dari pasar lama ke pasar baru. Hal tersebut karena berjualan di pasar lama tidak mengeluarkan biaya yang cukup besar, cukup membayar Rp. 10.000,00 – Rp. 15.000,00 / bulan, dan uang kebersihan sebesar Rp. 5.000,00 / hari sudah bisa berjualan di Pasar Krempyeng tanpa harus membeli atau menyewa stan permanen di pasar baru Bluru Kidul.⁷

Tempat pedagang untuk berjualan tidak hanya berada di pasar dengan fasilitas kios tanpa pembatas, namun adapula pedagang yang mendirikan stan bangunan sesuai dengan perjanjian yang dilakukan antara pedagang dengan pengelola pasar. Menurut pedagang warung penjual rujak, memaparkan bahwa prosedur pendirian stan di Pasar Krempeyeng Bluru Permai yaitu dengan menghubungi Pak Sugiono selaku pengelola pasar. Setelah adanya perjanjian

⁷ Kasianto, *Wawancara*, Pasar Krempyeng Bluru Permai, 02 Januari 2020

“Mulai berjualan di Pasar Krempyeng Bluru Permai sejak 4 tahun yang lalu. Rumah saya di Tulangan. Saya mengetahui informasi mengenai lapak di pasar sini ketika saya pada waktu itu masih berjualan kerupuk keliling. Pendapatan yang saya terima dari berjualan kerupuk keliling terbilang cukup sedikit, kemudian saya berinisiatif untuk beralih berjualan sayuran segera dengan membuka lapak di pasar ini. Biaya yang harus saya keluarkan untuk pendaftaran sebesar Rp. 500.000,00 itu sudah mendapat tempat yang ada atapnya, namun untuk meja saya membuatnya sendiri. Selain biaya pendaftaran adapula biaya kebersihan sebesar Rp. 5.000,00 / hari. Fasilitas yang ada di pasar seperti kamar mandi sebenarnya bisa sudah tidak layak pakai karena kotor.”¹¹

¹¹ Budi, *Wawancara*, Pasar Krempyeng Bluru Permai, 30 Desember 2019



Gambar 3.6 Keadaan Pasar Krempyeng pada Malam Hari

Sugiono selaku pengelola pasar menyebutkan prosedur untuk berjualan di Pasar Krempyeng Bluru Permai. Hal pertama untuk pedagang baru yang ingin berjualan di pasar membayar biaya pendaftaran di awal sebesar Rp. 1.000.000,00. Kemudian akan diarahkan untuk mencari tempat kosong guna di tempati pedagang baru oleh petugas pasar di lapangan. Biaya lain yang perlu dikeluarkan oleh pedagang baru sama dengan pedagang lama, yaitu biaya kebersihan sebesar Rp. 5.000,00 / hari, serta biaya listrik dan keamanan sebesar Rp. 15.000,00 / bulan.¹³

Tri Prastiyono selaku Kepala Desa Bluru Kidul memberi penjelasan terkait status tanah yang digunakan para pedagang untuk berjualan. Status tanah merupakan hak milik Puskopkar dan bukan milik Desa Bluru Kidul. Kepala Desa Bluru Kidul juga menjelaskan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh pedagang untuk kebersihan ataupun keamanan tidak masuk ke dalam kas desa ataupun Puskopkar selaku pemilik. Menurut Tri Prastiyono, pengelola ataupun pedagang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Ketika terjadi perselisihan

¹³ Sugiono, *Wawancara*, Rumah Sugiono, 01 Januari 2020

A. Analisis Praktik Pemanfaatan Tanah Hak Milik untuk Disewakan Di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada BAB III, praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai. Pada pelaksanaan yang terjadi di lapangan, sejumlah oknum memanfaatkan tanah yang bukan miliknya kemudian pedagang membayar sejumlah uang kepada oknum yang disebut sebagai pengelola Pasar Krempyeng Bluru Permai.

Pada praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk pasar krempyeng ini, terjadi perjanjian antara pengelola pasar dengan pedagang pasar. Kepala Desa Bluru Kidul, Tri Prastiyono menjelaskan bahwa uang yang dihasilkan dari perjanjian antara pengelola dengan pedagang tidak masuk ke dalam kas Desa Bluru Kidul. Hal itu terjadi karena sistem organisasi Pasar Krempyeng Bluru Permai yang tidak jelas, dan Kepala Desa menyadari bahwa tanah tersebut bukan merupakan aset Desa Bluru Kidul.²

Awal mula Pasar Krempyeng Bluru Permai berdiri merupakan inisiatif dari Kepala Desa terpilih pada saat itu yakni Alm. H. Choirul Anam, Kepala Desa mengaku prihatin dengan kondisi masyarakat Desa Bluru Kidul yang ketika itu lebih banyak pengangguran. Kepala Desa akhirnya meminta izin kepada Puskopkar untuk menggunakan lahan kosong yang belum digunakan oleh Puskopkar. Puskopkar memberi izin untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk pasar. Pada awal berdiri pasar krempyeng, pedagang selalu merapikan dan membersihkan tempat ia berjualan. Hal tersebut dilakukan karena lokasi

² Tri Prastiyono, *Wawancara*, Kantor Kepala Desa Bluru Kidul, 31 Desember 2020

Sejak awal berdiri Pasar Krempyeng Bluru Permai yang bertujuan untuk membantu masyarakat Desa Bluru Permai hingga saat ini terjadi perubahan fungsi, tanah yang semula hanya digunakan warga untuk berdagang di satu tempat yang sama tanpa adanya stan. Kini, pasar berubah dengan bertambah stan yang didirikan oleh pedagang atas perjanjian yang telah dilakukan antara pengelola pasar dengan pedagang, serta terdapat biaya yang harus dikeluarkan oleh pedagang. Puskopkar selaku pemilik tanah memiliki kekuasaan penuh untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya. Namun, pengelola pasar tidak melakukan perjanjian dengan Puskopkar dalam proses pembuatan stan di area tanah kosong yang terletak di sepanjang pintu masuk Perumahan Bluru Permai. Uang yang dikeluarkan oleh pedagang kepada pengelola pasar

[illegible]

Kepemilikan merupakan aspek terpenting dalam kehidupan manusia, karena kepemilikan adalah bagian dari kebutuhan hidup. Islam mengakui kepemilikan pribadi, disamping kepemilikan umum. Islam menjadikan hak milik pribadi sebagai dasar bangunan ekonomi.

Pengertian kepemilikan secara sederhana adalah kekuasaan seseorang terhadap sesuatu berupa harta atau aset. Aset yang dimiliki oleh seseorang dimiliki secara riil maupun secara hukum. Penjelasan Wahbah al Zuhaili mengenai kepemilikan adalah keistimewaan (*istishash*) terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain untuk memiliki dan pemilik bebas untuk melakukan *tasharruf* secara langsung kecuali ada halangan yang syar'i. Hak seseorang dalam menguasai sesuatu, serta seseorang diperbolehkan untuk mengambil manfaat dengan cara sesuai syara'. Orang lain tidak diperbolehkan untuk mengambil manfaat dan suatu barang tanpa memperoleh izin dari pemilik, ataupun sesuai dengan bentuk muamalah yang diperbolehkan.⁴

Kepemilikan merupakan penguasaan terhadap suatu aset yang dimiliki seseorang, berupa aset bergerak ataupun tidak bergerak. Kepenguasaan diartikan bahwa orang yang memiliki suatu aset mempunyai kekuasaan

[illegible]

صحيح مسلم ٢٠١ : حَدَّثَنِي أَبُو كُرَيْبٍ مُحَمَّدُ بْنُ الْعَلَاءِ حَدَّثَنَا خَالِدٌ يَعْنِي ابْنَ مَخْلَدٍ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ عَنْ الْعَلَاءِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ جَاءَ رَجُلٌ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَرَأَيْتَ إِنْ جَاءَ رَجُلٌ يُرِيدُ أَخَذَ مَالِي قَالَ فَلَا تُعْطِهِ مَالَكَ قَالَ أَرَأَيْتَ إِنْ قَاتَلَنِي قَالَ قَاتِلْهُ قَالَ أَرَأَيْتَ إِنْ قَتَلَنِي قَالَ فَأَنْتَ شَهِيدٌ قَالَ أَرَأَيْتَ إِنْ قَتَلْتَهُ قَالَ هُوَ فِي النَّارِ

⁵ Ibid., 26.

pendapatmu jika aku yang berhasil membunuhnya ?' Beliau menjawab : 'Dia yang akan masuk ke neraka'.'⁶

Hadis tersebut menjelaskan tentang kepedulian Islam dalam melindungi kepemilikan pribadi dari perbuatan pencurian atau *ghasb*, dan apabila seseorang mati karena berhasil mempertahankan harta miliknya, maka ia akan mati syahid. Prinsip dasar dari pemindahan hak milik seseorang kepada seorang yang lain adalah prinsip suka sama suka, dan ridha. Islam melarang pemindahan hak milik atas barang seseorang melalui jalan yang tidak baik. Seseorang mengambil barang yang bukan hak orang tersebut dengan cara mencuri atau merampas harus dikenakan sanksi. Ketentuan tersebut bertujuan agar harta yang dimiliki seseorang benar bersih dan mendapat ridha dari Allah. Cara mendapatkan harta dengan benar dimaksudkan untuk mencapai kemaslahatan bersama sehingga terhindar dari kekacauan atau perselisihan.

Contoh dari kepemilikan atau pengelolaan aset yang tidak dibenarkan oleh Islam adalah menanam tanah seseorang dengan menggunakan tanaman tertentu tanpa mendapat izin dari pemilik tanah. Cara pemanfaatan yang tidak benar sering kali ditemui di masyarakat dan selalu dianggap sepele, padahal memanfaatkan aset orang lain tanpa mendapatkan izin dari pemilik adalah perbuatan yang dzalim. Fiqih menganggap tindakan tersebut sebagai *ghasb* (merampas hak orang lain) dan pelaku dari perbuatan tersebut mendapat hukuman yang sangat keras.⁷

⁶ Aplikasi Kutubussittah, Shahih Muslim No 201.

⁷ Tsani Harahap, dkk, *Hadis-Hadis...*, 27-28.

Artinya : “Pada dasarnya semua akad dan muamalat hukumnya sah sehingga ada dalil yang membatalkan dan mengharamkannya.”⁸

Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk mengatur kegiatan muamalah sesuai dengan kemaslahatan mereka, dengan syarat tidak melanggar syara'. Kegiatan muamalah pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, kerja sama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan, dan lain sebagainya, kecuali dengan yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi, serta riba.⁹

Kegiatan bermuamalah sangat dekat dengan kehidupan sehari-hari, salah satu contoh adalah sewa-menyewa atau disebut dengan *ijarah*. *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu yang ditandai dengan pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyah*) atas barang tersebut. Manfaat yang dimaksud adalah manfaat barang, tetapi fisik barang tetap utuh setelah dimanfaatkan.¹⁰

¹⁰ Dumairi Nor, dkk, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan : Pustaka Sidogiri, 2008), 118.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۖ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ
حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمِرُوا
بَيْنَكُمْ بِمَعْرِوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَ رُمْ فَسْئُرْ ضِعْ لَهُ أُخْرَى ۚ

[illegible]

Para ulama *fiqh* juga mengemukakan alasan dari beberapa sabda Rasulullah, diantaranya adalah sabda beliau yang mengatakan :

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحِفَّ عَرْفُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

Artinya : “Dari Abdullah bin Umar , ia berkata bahwa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam pernah bersabda, “Berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering.” (HR. Ibnu Majah)¹³

Akad *ija'rah* merupakan sebuah kegiatan muamalah yang dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, menurut jumhur ulama ada 3 (empat) rukun antara lain : 1) *A'qidain* yang terdiri dari *mu'jir* (orang yang menyewakan), dan *musta'jir* (orang yang menyewa); 2) *Ma'qu'd 'Alaih* yang terdiri dari ujah dan manfaat; 3) *Shighat* yang terdiri dari ijab dan kabul.¹⁴

Syarat *ija'rah* terdiri dari empat jenis persyaratan, antara lain :

1. Syarat Terjadinya Akad (Syarat *In'iqad*)

Syarat terjadinya akad atau yang disebut dengan syarat *in'iqad* berkaitan dengan 'a>*qid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan 'a>*qid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Berdasarkan dengan syarat tersebut artinya akad *ija>rah* tidak sah apabila si pelaku (*mu'jir* dan

¹³ Imam Ibnu Hajar Asqalani, *Shahih – Dha'if Bulu>ghul Mara>m Memahami Hukum dengan Dalil-Dalil Shahih (Terjemahan Merujuk Kitab Syarah Hadits Dilengkapi Mukadimah Ilmu Hadits); Penerjemah, Muhammad Hanbal Shafwan, (Solo : Al Qowam, 2013), 483.*

¹⁴ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2017), 205.

Syarat kelangsungan (*nafadh*) akad *ija'rah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Berdasarkan syarat ini apabila si pelaku (*'a'qid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah) atas suatu hal, seperti akad yang telah dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan. Menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya adalah *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan dari pemilik barang. Namun, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukum dari akad *ija'rah* tersebut batal seperti halnya yang terjadi pada jual beli.

Syarat sah *ija'rah* harus memenuhi beberapa syarat yang berkaitan langsung dengan '*a'qid* (pelaku), *ma'qud* '*alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*), dan akad itu sendiri.¹⁵

[illegible]

Pada suatu perjanjian sewa-menyewa tanah, hendaklah menyebutkan dengan jelas tujuan dari persewaan tanah tersebut. Apakah digunakan untuk lahan pertanian, digunakan untuk mendirikan tempat tinggal, atau digunakan untuk mendirikan bangunan lainnya yang dikehendaki oleh penyewa. Apabila persewaan digunakan untuk pertanian, maka penyewa harus menyebutkan jenis tanaman yang hendak ditanami. Namun apabila pemilik tanah memberi kebebasan kepada penyewa, barulah penyewa boleh menanam sesuai dengan keinginannya. Apabila transaksi sewa-menyewa tidak memenuhi salah satu rukun *ija'rah*, maka sewa-menyewa dikatakan *fasid* (rusak). Hal tersebut terjadi karena pada dasarnya kegunaan dari tanah berbeda-beda.¹⁷

¹⁷ Ibid., 65.

Prinsip dasar dari pemindahan hak milik seseorang kepada seorang yang lain adalah prinsip suka sama suka, dan ridha. Islam melarang pemindahan hak milik atas barang seseorang melalui jalan yang tidak baik.¹⁸ Al-Qur'an menjelaskan dalam Surat An-Nisa' (4) : 29 :

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۖ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

ani Harahap, dkk, *Hadis-Hadis...*, 27

pihak pemilik tanah. Pembayaran uang pendaftaran, dan lain-lain diterima oleh pengelola pasar tanpa diberikan kepada Puskopkar selaku pemilik tanah ataupun ke Desa Bluru Kidul. Islam membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan pihak lain, yang artinya kedua belah pihak harus sama-sama diuntungkan dengan transaksi sewa-menyewa tersebut.

Pada perjanjian sewa-menyewa tanah harus menyebutkan dengan jelas tujuan persewaan tanah tersebut, apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal, atau mendirikan bangunan lain. Syarat *ija>rah* harus terpenuhi salah satunya adalah syarat kelangsungan (*nafadh*) akad *ija>rah*. Berdasarkan syarat ini, apabila si pelaku tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan atas suatu harta, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan. Menurut Hanafiah dan Malikiyah akad tersebut berstatus *mauquf* (ditangguhkan), dan harus menunggu persetujuan dari pemilik harta. Namun, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukum dari akad *ija>rah* tersebut batal. Sesuai dengan hal tersebut maka, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara pengelola pasar dengan pedagang pasar dianggap rusak. Sebab, tidak terpenuhinya salah satu syarat *ija>rah*.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dan dianalisis, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan yang menjadi jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan. Kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo, dimanfaatkan oleh sebagian orang yang tidak memiliki hak atas tanah. Pengelola pasar memanfaatkan dengan mendirikan bangunan stan yang kemudian disewa oleh pedagang dengan rincian biaya sebagai berikut; biaya untuk pendaftaran sebesar Rp 500.000,00, kemudian biaya untuk kebersihan sebesar Rp 5.000,00 / hari, serta biaya untuk fasilitas listrik dan keamanan sebesar Rp 15.000,00 / bulan. Biaya tersebut diberikan Puskopkar selaku pemilik tanah maupun masuk kas Desa Bluru Kidul.
2. Menurut hukum Islam, praktik pemanfaatan tanah hak milik untuk disewakan di Pasar Krempyeng Bluru Permai Sidoarjo dikatakan *fasid* (rusak). Islam tidak diperbolehkan orang lain untuk mengambil manfaat dan suatu barang tanpa memperoleh izin dari pemilik, kecuali sesuai dengan bentuk muamalah yang diperbolehkan. Transaksi sewa-menyewa tidak memenuhi salah satu rukun *ija'rah*, yaitu *mu'jir* bukan dari pihak pemilik tanah. Selain itu berdasarkan syarat kelangsungan akad *ija'rah*,

B. Saran

1. Kepada Kepala Desa untuk lebih tegas dalam pengawasan terhadap segala aset yang ada di Desa Bluru Kidul Sidoarjo.
2. Kepada Puskopkar selaku pemilik aset untuk selalu mengontrol aset yang ada di Desa Bluru Kidul agar tidak terjadi perselisihan yang di kemudian hari.
3. Kepada pengelola pasar hendaknya ketika bermuamalah bersikap jujur seperti penjelasan terhadap objek yang diperjanjikan, serta mencari rezeki dengan cara yang benar.
4. Kepada pedagang pasar seharusnya memahami terkait status tanah yang ditempati berdagang dan lebih bijak menanggapi sikap Kepala Desa ketika merelokasi pedagang dari pasar lama menuju pasar baru.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adam, Panji. *Fikih Muama>lah Ma>liyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Bandung : PT Refika Aditama. 2017.
- Agama RI, Departemen. *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*. Bandung : CV Penerbit Diponegoro. 2010.
- Aplikasi Kutubussittah.
- Asra, Abuzar, dkk. *Metode Penelitian Survey*. Bogor : IN MEDIA. 2014.
- az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa adilatu* 6/Wahbah az-Zuhaili, terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani, dkk; Penyunting, Budi Permadi, Cet. 1. Jakarta : Gema Insani. 2011.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP. 2013. Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*. Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP. 2006.
- Dwi Khasanaini, Rizqi. Skripsi “*Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 44 Ayat 3 Terhadap Tanah Hijau : Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bersertifikat Ijo antara Pemkot Surabaya dengan Warga Surabaya*”. Surabaya : UIN Sunan Ampel Surabaya. 2014.
- Harahap, Tsani, dkk. *Hadis-Hadis Ekonomi*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP. 2015.
- Ibnu Hajar Asqalani, Imam. *Shahih – Dha'if Bulu>ghul Mara>m Memahami Hukum dengan Dalil-Dalil Shahih (Terjemahan Merujuk Kitab Syarah Hadits Dilengkapi Mukadimah Ilmu Hadits)* terjemahan Muhammad Hanbal Shafwan. Solo : Al Qowam. 2013.
- Ika Fitria, Zia. Skripsi “*Legalitas Sewa-Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah*”, Banda Aceh : UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. 2018.
- J. Moleong, Lexi. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT REMAJA ROSDAKARYA. 2008.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Muama>lah*. Surabaya : UIN Sunan Ampel Press. 2014
- K. Lubis, Suhrawardi dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta : Sinar Grafika. 2014.

- Khalimi Adna, Fahril. Skripsi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya : Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang*”. Semarang : UIN Walisongo Semarang. 2017.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana. 2012.
- . *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP. 2014
- . *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2015.
- Musafa’ah, Suqiyah. *Hadith Hukum Ekonomi Syariah*. Surabaya : UIN SA Press. 2014.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta : Rajawali Pers. 2016.
- Narbuko, Chalid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara. 1997.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer : Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia. 2017.
- Nor, Dumairi, dkk. *Ekonomi Syariah Versi Salaf*. Pasuruan : Pustaka Sidogiri. 2008.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Jogjakarta : Ar-Ruzz Media. 2014.
- Purhantara, Wahyu. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta : Graha Ilmu. 2010.
- Rahman Ghazaly, Abdul, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Kencana. 2010.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2016.
- Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang : Setara Press. 2016.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta : Prenadamedia Group. 2012.
- Sharif Chaudhry, Muhammad. *Sistem Ekonomi Islam : Prinsip Dasar*,. Jakarta : Prenadamedia Group. 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Rajawali Pers. 2010.
- tp. *Buku Profil Desa Bluru Kidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo*. t.tp. 2018.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

